

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00305 vom 8. September 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-09-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00305

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00305 du 8 septembre 2010

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00305 del 8 settembre 2010

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für eine der Reparatur von Wohnmobilen dienenden Werkstattbaute: Frage der Zonenkonformität. Bei der streitbetroffenen Baute handelt es sich um ein aus vorgefertigten Elementen bestehendes, ab- und wiederaufbaubares Werkstattgebäude, das in einer Wohnzone mit einem Wohnanteil von 75% errichtet und zur Vornahme kleinerer Reparaturen und Servicearbeiten an Wohnmobilen genutzt werden soll (E. 2.1). Da die Art der Nicht-Wohnnutzung in der Bau- und Zonenordnung nicht näher umschrieben ist, darf sie nur nicht störende Betriebe betreffen (E. 3.1). Die vom kantonalen Recht vorgesehenen Kategorien von stark, mässig und nicht störenden Betrieben haben seit Erlass der bundesrechtlichen Immissionsvorschriften nur noch raum- und ortsplanerische Bedeutung. Auch immissionsrechtlich zulässige Betriebe können deshalb unter Umständen zonenwidrig sein, wenn sie sich nach ihrer Zweckbestimmung in die Zone nicht einordnen lassen (E. 3.2). Ob diese sog. funktionale Betrachtungsweise durch die Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung ausgeschlossen wird, kann offen bleiben, da es sich bei der Baute um eine mechanische Werkstatt handelt, welche sich auch in Anwendung der betreffenden Wegleitung nicht in eine Wohnzone einordnen lässt (E. 3.4 und 3.5). Abweisung.

Erwägungen

E. 01

an der C-Strasse beim Haus Nr. 02 in D. II. Hiergegen erhob A am 6. Oktober 2009 Rekurs an die Baurekurskommission III und beantragte, den angefochtenen Beschluss aufzuheben und die nachgesuchte Bewilligung zu erteilen, eventuell die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Rekurskommission wies den Rekurs mit Entscheid vom 5. Mai 2010 ab. III. Mit Beschwerde vom 9. Juni 2010 beantragte A dem Verwaltungsgericht, den Baukommissionsbeschluss und den Rekursentscheid aufzuheben und die nachgesuchte Baubewilligung zu erteilen, eventuell die Sache an die Baukommission D zur Neubeurteilung zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Baurekurskommission und die Baukommission D beantragten Abweisung der Beschwerde. Die Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften sowie die Erwägungen des angefochtenen Entscheids werden, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Entscheidungsgründen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung:

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Beim streitbetroffenen Gebäude handelt es sich um ein aus vorgefertigten Elementen bestehendes, ab- und wiederaufbaubares Gebäude, welches im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung auf einem anderen Grundstück in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 50 errichtet war. Der Beschwerdeführer betreibt dort einen Service für Wohnwagen und Wohnmobile. Gemäss Baugesuch soll dieses Gebäude in redimensionierter Form mit einer 7,6 m x 7,16 m grossen Einstellhalle/Werkstatt und einem Büro-/Lager-/Geräte-Anbau von 4,85 m x 3,05 m an der C-Strasse beim Haus 02, Grundstück Kat.-Nr. 01, in D aufgestellt und dort der Betrieb weitergeführt werden. Das Baugrundstück ist nach dem geltenden Zonenplan bzw. der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde D vom 13. Dezember 1993 (BZO) der Wohnzone W 40 zugeteilt.

E. 2.2

Zur Frage der Zonenkonformität der streitbezogenen Werkstattbaute führte die Baurekurskommission in ihrem Beschluss vom 5. Mai 2010 aus, nach Art. 20 Abs. 1 BZO gelte in der Wohnzone W 40 ein Wohnanteil von 75 % der Gesamtnutzfläche. Mässig störende Betriebe seien in dieser Zone unzulässig. Demnach seien in der Zone W 40, in welcher das Baugrundstück liege, einzig nicht störende Betriebe in einem Umfang von 25 % der Gesamtnutzfläche gestattet. Mit der Einführung des Bundesumweltschutzrechts hätten kantonrechtliche Bestimmungen, soweit diese dem Immissionsschutz dienen, ihre selbständige Bedeutung verloren. Der Bundesrat habe mit der Luftreinhalteverordnung und der Lärmschutzverordnung bundesrechtliche Vorschriften aufgestellt, und Immissionen seien nur mehr nach diesen Regeln zu beurteilen. Den Bestimmungen über die Zulässigkeit von nicht, mässig und stark störenden Betrieben verbleibe ein raumplanerischer, d.h. die Zonenkonformität beschlagender Gehalt, unter welchem Aspekt diese Vorschriften weiterhin beachtlich seien. Wohnzonen seien in erster Linie für Wohnbauten bestimmt. Erlaube eine Gemeinde in einer Wohnzone nur nicht störende Betriebe, seien an diese Vereinbarkeit offenkundig höhere Anforderungen zu stellen, als wenn auch mässig störende Betriebe zugelassen wären. Diese erhöhten Anforderungen liessen sich dahingehend umschreiben, dass Betriebe ihrem Wesen nach einwandfrei in eine Wohnzone passen müssten. In Lehre und Rechtsprechung werde für Wohnzonen, in denen nur nicht störende Betriebe zugelassen würden, verlangt, dass ein funktionaler Zusammenhang zwischen dem Betrieb und der Wohnzone bestehe, indem der betreffende Betrieb der Befriedigung der täglichen Bedürfnisse der Quartierbevölkerung diene und damit für die Quartierbewohner eine bestimmte notwendige Funktion habe. Die Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung halte zu Art. 20 BZO fest, als zulässige Nutzweisen gälten in den Wohnzonen Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie nicht störende Betriebe, wie beispielsweise nach der Praxis der Verwaltungsjustizbehörden Bäckereien, Schuhmachereien, Coiffeurläden, Schneiderateliers, Ateliers für technische und grafische Berufe, kleinere kaufmännische Betriebe, ärztliche Praxisräume, Lagerräume mit Lagergut, welches zu keiner intensiven Ein- und Ausladetätigkeit führe, Ladengeschäfte, Ateliers für stille Berufe, Gaststätten (Immissionsvorbehalte), Tennisanlagen (ohne Turniere) und Transformatorstationen. Damit greife die Gemeinde auf den am 1. September 1991 aufgehobenen § 294 lit. b des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zurück. Darüber hinaus sei aus dieser Aufzählung offensichtlich, dass keineswegs nur der täglichen Quartiersversorgung dienende Betriebe zugelassen werden sollen. Der Rekurrent betreibe nach seinen eigenen Ausführungen einen Service für Wohnwagen und Wohnautos, und zwar nur für den

Wohnteil ohne Autoreparaturen und Karrossierarbeiten. Das Gebäude und seine Nutzung wiesen offenkundig den Charakter einer Werkstatt und nicht eines Ateliers auf. Es sollen dort Tätigkeiten ausgeübt werden, die nicht mehr dem Bild eines stillen Gewerbes entsprächen, wie dies etwa bei einem Schneideratelier oder einem grafischen Atelier der Fall sei und welche auch in einer hierzu umgenutzten Wohnung eingerichtet werden könnten. Der Betrieb sei auch dann als eine mechanische Werkstatt einzuordnen, wenn dort keine Automotoren und Autokarosserien, sondern Wohnwagen und Wohnteile von Wohnmobilen repariert, erneuert, ausgebaut und ergänzt würden. Es liege ein Betrieb vor, der von seiner Art her in eine Gewerbezone, in eine Mischzone oder vielleicht in eine Wohnzone, in der auch mässig störende Betriebe zulässig seien, passen würde, nicht aber in eine Zone, in der nur nicht störende Betriebe zugelassen seien. Wenn das Vorhaben nicht schon an der Voraussetzung der Zonenkonformität scheitern würde, wäre noch zu prüfen gewesen, ob aufgrund von Art. 20 BZO ein rein gewerblich genutztes Gebäude in der Standortzone überhaupt zulässig wäre.

E. 2.3

Diesen Ausführungen hält die Beschwerdeschrift entgegen, der Beschwerdeführer sei 75 Jahre alt und betreibe seine Werkstatt hobbymässig. Der Betrieb beschränke sich auf kleinere Unterhaltsarbeiten am Wohnteil der Wohnwagen und sei in lärmrechtlicher Hinsicht unproblematisch. Aus dem offen formulierten Katalog der zulässigen Nutzungen gemäss der Wegleitung zu Art. 20 BZO gehe hervor, dass die Zulässigkeit der Nutzung nicht von einem funktionalen Konnex zur Wohnnutzung abhängen. Die Baurekurskommission bemühe mit dem Begriff der "Werkstatt" Kriterien der Bautypologie, um die Zonenwidrigkeit zu schützen. Aus dem Gesetz lasse sich nicht ableiten, dass "Werkstätten" in der gegebenen Zone nicht zonenkonform seien; insbesondere werde eine entsprechende Nutzung vom Katalog in der Wegleitung zu Art. 20 BZO nicht ausgeschlossen. Es sei nicht einzusehen, worin der Unterschied zwischen der Werkstatt des Beschwerdeführers und etwa einem Schneideratelier bestehe. Das Verhältnis Wohnen/Gewerbe sei mit der Wohnanteilsvorschrift im Sinn von Art. 20 BZO bereits gesetzlich definiert. Soweit es optische Aspekte zu beurteilen gelte, sei allein § 238 PBG massgebend. Optisch werde sich die Werkstatt baulich unterordnen und sehr unauffällig sein. Die von der Rekurskommission erwähnte "raumplanerische Unverträglichkeit" der Werkstatt mit der Wohnzone wäre etwa dann gegeben, wenn die auf den Zonenzweck zugeschnittene Verkehrsinfrastruktur überlastet und dadurch die Eignung der umliegenden Gebiete zur Nutzung infrage gestellt würde. Eine solche raumplanerische Unverträglichkeit liege nicht vor. Die Werkstatt generiere einen Besucherverkehr von wenigen Fahrzeugen pro Arbeitstag. Der Betrieb sei im Winter geschlossen. Privatrechtlich sei der Beschwerdeführer längstens bis 2019 zur Grundstücknutzung berechtigt.

E. 3.1

Als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung verlangt Art. 22 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG), dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Wohnzonen sind gemäss § 52 Abs. 1 PBG in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; dieser Nutzweise zugerechnet werden Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen. Mässig störende Betriebe sind gestattet, wo die kommunale Bau- und Zonenordnung sie zulässt; stark störende Betriebe und solche, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind hingegen nicht zulässig (§ 52 Abs. 3 PBG).

Ferner können Gemeinden in ihrer Bau- und Zonenordnung für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken zulassen, vorschreiben oder beschränken (§ 49a Abs. 3 PBG). Die Gemeinde D verlangt gemäss Art. 20 Abs. 1 BZO in der hier massgebenden Wohnzone W 40 einen Wohnanteil von 75 % der Gesamtnutzfläche, wobei als solche die Summe aller zu Wohn- oder Arbeitszwecken genutzten Geschossflächen inkl. Dach- oder Untergeschosse aber ohne Aussenwandanteil gilt. Folgerichtig ist in der Wohnzone W 40 im Umfang von 25 % der so definierten Gesamtnutzfläche eine Nicht-Wohnnutzung zulässig, welche nicht näher umschrieben ist und somit aufgrund der Regelung des Planungs- und Baugesetzes (nur) nicht störende Betriebe betreffen darf (§ 52 Abs. 3 PBG e contrario; RB 1998 Nr. 95 E. 1 = BEZ 1999 Nr. 1).

E. 3.2

Bezüglich der im Hinblick auf die erlaubten Lärmeinwirkungen üblichen und seit je getroffenen (typisierten) Differenzierung zwischen nicht, mässig und stark störendem Gewerbe kommt seit dem Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG) und der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) dem kantonalen und kommunalen Recht keine selbständige Bedeutung mehr zu. Die Zulässigkeit von Betrieben richtet sich heute unter lärmschutzrechtlichen Aspekten ausschliesslich nach dem Umweltschutzgesetz und seinen Ausführungsbestimmungen (Art. 65 USG). Diesbezüglich kann auf die korrekten Ausführungen der Baurekurskommission verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Soweit es um raum- und ortsplanerische Anliegen geht, haben die erwähnten Kategorien von Betrieben ihre Bedeutung indessen nicht verloren (BGE 123 II 560 E. 3c; 118 Ia 112 E. 1b; RB 1994 Nr. 73; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. A., Bd. 1, Zürich 1999, Rz. 550 f.). Bei der Beurteilung der Zonenkonformität verlangt das Verwaltungsgericht in ständiger Praxis, dass eine Baute oder Anlage nicht nur hinsichtlich der mit ihr verbundenen Immissionen, sondern auch von ihrer raumplanerischen Zweckbestimmung her in eine bestimmte Zone passt (funktionale Betrachtungsweise). Auch Betriebe, die nicht gegen das Umweltschutzgesetz und seine Ausführungsbestimmungen verstossen, können deshalb zonenwidrig sein, wenn sie ihrem Charakter nach nicht in eine Zone passen (Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 11-41). Dieses Erfordernis gilt aufgrund der allgemein gebotenen Übereinstimmung mit dem Zonenzweck auch dort, wo es in der Bau- und Zonenordnung nicht ausdrücklich festgehalten ist (VGr, 24. Januar 1997, BEZ 1997 Nr. 1 [mit Leitsatz publiziert in RB 1997 Nr. 65]; VGr, 2. Dezember 2009, BEZ 2010 Nr. 2 E. 2.1).

E. 3.3

In die Auslegung von kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Vorschriften durch die Gemeindebehörden darf nach ständiger Rechtsprechung nicht eingegriffen werden, wenn sie vertretbar und nicht rechtsverletzend ist; die kantonalen Rechtsmittelinstanzen haben sich deshalb bei der Überprüfung zurückzuhalten (RB 1981 Nr. 20; VGr, 19. Mai 1988, BEZ 1988 Nr. 14 E. 1h). Dies trifft entgegen den Annahmen des Beschwerdeführers auch in der vorliegenden Streitsache zu, wo es zwar nicht um die Anwendung eines unbestimmten Rechtsbegriffs des Gemeinderechtes geht, aber letztlich doch um die Auslegung einer im Rahmen von § 49a Abs. 3 PBG liegenden Bestimmung der Bau- und Zonenordnung (RB 1998 Nr. 95 E. 3b = BEZ 1999 Nr. 1). Dem Verwaltungsgericht kommt im Gegensatz zu den Vorinstanzen von vornherein nur eine Rechtskontrolle zu (§ 50 Abs. 1

VRG).

E. 3.4

Unter Hinweis auf den Entscheid des Verwaltungsgerichts RB 1998 Nr. 95 (= BEZ 1999 Nr. 1) vertritt der Beschwerdeführer die Rechtsauffassung, die funktionale Komponente komme vorliegend nicht zum Tragen. Eine funktionale Betrachtungsweise von gewerblichen Nutzungen sei nur dort zulässig, wo die Bauordnung sie entweder ausdrücklich vorschreibe oder keine Umschreibung der zulässigen Nutzungen enthalte. Hier ergebe sich die Absicht des Gesetzgebers klar aus der Wegleitung zur Bauordnung. Im erwähnten Entscheid RB 1998 Nr. 95 (= BEZ 1999 Nr. 1) regelte indessen die massgebliche Bauordnung die in den Wohnzonen zulässigen Nutzungen ausdrücklich ("Wohnungen, nicht störende Gewerbe sowie Läden und Gaststätten zur Quartiersversorgung"), während sich die Bauordnung der Gemeinde D über die in der Wohnzone W 40 und W 60 neben der Wohnnutzung zulässigen Nutzweise ausschweigt. Auch im Urteil des Verwaltungsgerichts vom 2. Dezember 2009, VB.2009.417 (= BEZ 2010 Nr. 2), ging es um eine Bauordnung, welche in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung die zulässige Nutzweise (mässig störende Betriebe) ausdrücklich zuliess. Demgegenüber wendet das Gericht in der Wohnzone W 2 der Stadt Zürich mit vergleichbarer Regelung wie hier die funktionelle Betrachtungsweise an (VGr, 18. November 2009, VB.2009.324, E. 4.3, www.vgrzh.ch; vgl. auch VGr, 23. Mai 2007, VB.2006.278, E. 4.3, www.vgrzh.ch). Die Wegleitung hat, wie in der Einleitung zur Bau- und Zonenordnung der Gemeinde D auf Seite 5 ausdrücklich festgehalten wird, keine rechtsverbindliche Wirkung. Mit dem Hinweis zu Art. 20 BZO, als zulässige Nutzweisen gälten in den Wohnzonen "Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie nicht störende Gewerbe", greift die Wegleitung auf die frühere Bestimmung von § 294 lit. b aPBG zurück. Die im daran anschliessenden Beispielskatalog aufgeführten zulässigen Nutzungen sind ausdrücklich "solche nach der Praxis der Verwaltungsjustiz-Behörden". Ob auch unter diesen Umständen davon auszugehen ist, dass in der Wohnzone W 40 generell ausschliesslich solche Betriebe zonenkonform sind, bei denen ein funktionaler Zusammenhang zwischen dem Betrieb und der Wohnzone besteht, kann letztlich offenbleiben. Denn die Bauverweigerung erweist sich aus den nachfolgenden Gründen auch dann als rechtmässig, wenn allein auf die in der Wegleitung zu Art. 20 BZO enthaltene Umschreibung der in den Wohnzonen zulässigen Nutzungen abgestellt wird.

E. 3.5

Das geplante Gebäude weist das Aussehen einer typischen Werkstatthalle auf, mit grossen Fenstern und Falttoren auf der Nordwest-/Eingangsseite. Nach den Ausführungen in der Rekurschrift betreibt der Beschwerdeführer einen Service für Wohnwagen und Wohnautos, und zwar nur für den Wohnteil der Wohnwagen, ohne "mechanische Autoreparaturen und Karrossierarbeiten". Der Service besteht z.B. darin, Wasserhähne und Wasserpumpen zu ersetzen, Sonnenstoren, Satellitenanlagen oder Veloträger zu montieren, eventuell Fenster zu ersetzen, die Beleuchtung in Ordnung zu bringen etc. Gemäss dem bei den Akten liegenden Flyer (act. 7/10.12) führt der Beschwerdeführer "sämtliche Einbauten und Reparaturen prompt und zuverlässig" durch und ist für Wohnautos und Wohnwagen der Spezialist für Service, Reparaturen, Gasdepot und Zubehörmontage. Die beispielhafte Aufzählung in der Wegleitung zu Art. 20 BZO der neben dem Wohnen "nach der Praxis der Verwaltungsjustiz-Behörden" zulässigen Nutzungen nennt vorab Betriebe, welche üblicherweise einen Quartierbezug aufweisen und als Kleingewerbe geführt werden, wie Bäckereien, Schuhmachereien, Coiffeurläden, Ladengeschäfte. Weiter zählt Art. 20 BZO

Betriebe auf, die zu den klassischen sogenannten "stillen Gewerbebetrieben" gehören, wie Schneiderateliers, Ateliers für technische und grafische Berufe, kleinere kaufmännische Betriebe, Arztpraxen und Ateliers für stille Berufe (vgl. hierzu Waldmann/Hänni, Handkommentar, RPG 2006, Art. 22 N. 26; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. A., Bd. I, Bern 2007, Art. 24 N. 30). Die ebenfalls erwähnte Transformatorstation dient der Quartierserschliessung und stellt von vornherein keinen Betrieb dar (zum Begriff des "Betriebes" vgl. VGr, 21. Oktober 1998, BEZ 1998 Nr. 21 E. 3d mit weiteren Hinweisen). Tennisanlagen sind nach der Rechtsprechung wohnzonenkonform, wenn sie rein privat sind (RB 1997 Nr. 105) und somit ebenfalls keinen Betrieb darstellen. Gemäss der Wegleitung zu Art. 20 BZO werden schliesslich Lagerräume als zulässig erwähnt, "bei denen das Lagergut zu keiner intensiven Ein- und Ausladetätigkeit führt"; hier ist offensichtlich der ausgelöste Verkehr Unterscheidungskriterium, ob Lagerräume in der Wohnzone zulässig sein sollen oder nicht. Im so abgesteckten Rahmen von zulässigen quartierbezogenen Nutzungen bzw. von stillem Gewerbe lässt sich die streitbezogene Werkstatt mit dem geplanten Betrieb nicht einordnen. Wie die Vorinstanz zu Recht ausgeführt hat, passt der vorn umschriebene Servicebetrieb für Wohnwagen und Wohnautos von seiner Art her in eine Gewerbezone, in eine Mischzone oder vielleicht in eine Wohnzone, in der auch mässig störendes Gewerbe zugelassen ist, nicht jedoch in eine Wohnzone, für welche der Kreis der zulässigen Nichtwohnnutzungen äusserst zurückhaltend umschrieben und praktisch auf Betriebe mit Quartierfunktion oder auf die klassischen stillen Berufe/Gewerbe beschränkt ist. Auf jeden Fall kann der Baukommission D und der Vorinstanz keine Rechtsverletzung vorgeworfen werden, wenn sie unter diesen Umständen die baurechtliche Bewilligung für das streitbezogene Baugesuch verweigert haben.

E. 4

Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz sinngemäss eine Verletzung ihrer Begründungspflicht vor, wenn er behauptet, die Baurekurskommission sei auf die von ihm beanstandete Qualifikation der Werkstatt als Autogarage nicht eingegangen. In einem Entscheid brauchen jedoch nicht alle Vorbringen, Behauptungen und Überlegungen der Parteien wiedergegeben zu werden; die Begründung darf sich auf jene Aspekte beschränken, welche die Behörde willkürfrei als wesentlich betrachtet (VGr, 14.7.2010, VB.2010.00218, E. 4.2, www.vgrzh.ch; Michele Albertini, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Bern 2000, S. 368 f. und 402 ff. mit zahlreichen Hinweisen). Vorliegend war die Qualifikation der Werkstatt insofern relevant, als die geplante Bauteile als eine mechanische Werkstatt erachtet und damit für nicht wohnzonenkonform befunden wurde. Mit der Berücksichtigung der Tatsache, dass die auszuführenden Reparaturarbeiten nur die Wohnteile von Wohnmobilen betreffen, gab die Vorinstanz überdies zu erkennen, dass es im Ergebnis nicht darauf ankommt, ob die Werkstatt tatsächlich einer Autogarage entspricht. Demnach ist die Baurekurskommission ihrer Begründungspflicht nachgekommen.

E. 5

Zu Recht hat die Baurekurskommission auch darauf hingewiesen, dass, wenn das Vorhaben nicht schon mangels Zonenkonformität scheitern würde, weiter zu prüfen gewesen wäre, ob nach Art. 20 BZO in der Wohnzone W 40 überhaupt ein rein gewerblich genutztes Gebäude zulässig wäre. Diese Frage kann indessen auch vorliegend offenbleiben.

E. 6

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind gemäss § 13 Abs. 2 VRG die Kosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Eine Parteienschädigung steht ihm von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.